

Годовое общее собрание членов Товарищества «Парковая 20»

**Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20»
за период работы с 01.01.2018 по 31.12.2018 года
перед Общим Собранием 30 июня 2019 г.**

Отчет представлен Правлением ТСЖ «Парковая 20»

Председатель Правления Смыслова С. Г.

Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Парковая 20» (далее ТСЖ) за отчетный период с 01.01.2018 по 31.12.2018гг. подготовлен в соответствии с п.3 ст.148 ЖК РФ и Устава ТСЖ с целью оценки эффективной деятельности ТСЖ за отчетный период и предоставление информации о текущем финансовом положении ТСЖ.

Отчет составлен на основании финансовой и иной документации ТСЖ.

Характеристика многоквартирного жилого дома:

Ввод дома в эксплуатацию – 2014 г.

Серия – Индивидуальный разработанный проект: 5 эт, 11 подъездов, 305 квартир, 1 нежилое помещение.

Общая площадь жилых помещений 13 253,3 кв. м.

Общая площадь коммерческих помещений 507,6 кв. м.

Общая полезная площадь дома 13760,9 кв. м.

Подвал – 4175,7 кв. м

Общая информация о ТСЖ.

В соответствии со ст.147 ЖК РФ руководство деятельностью ТСЖ осуществляется Правлением, состав которого был утвержден на Общем Собрании членов ТСЖ (Протокол № 1\17 от 08.08.2017), проводимом в форме очно-заочного голосования.

1. Смыслова Светлана Геннадьевна (кв. 240) председатель Правления (Протокол № 7\17 от 08.08.17)
2. Зеленчук Станислав Валерьевич (кв.74)
3. Кукушкин Евгений Иванович (кв. 295)
4. Шипунов Андрей Алексеевич (кв. 203)

Договоры трудовые:

Смыслова С. Г. в должности председателя Правления ТСЖ. 22.07.15г /08.08.17г

Сукманова А. В. в должности бухгалтера ТСЖ 01.09.15г

Стоимость коммунальных услуг для населения в 2018 году:

Вид коммунальной услуги	Тариф с 01.01.2018 года	Тариф с 01.07.2018 года
Электроснабжение, руб./кВт·ч	Дневная зона	4,55
	Ночная зона	2,62
Газоснабжение (природный газ), руб./1000 м ³	5 971,95	6175,17
Водоснабжение, водоотведение, руб./м ³	27,99	30,09

Стоимость жилищных услуг для жителей дома № 20 на 2018 год:

Вид платежа (услуги)	Тариф (руб.) с 01.01.18/с 01.07.18
Содержание общего имущества в МКД	12-70/12-47
Текущий ремонт	5-41/6-21
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земель	2-45
Диспетчерская служба	2-46
Автоматизированная противопожарная служба	0-44
Управление МКД	5-85
Эксплуатация общедомовых приборов учета	0-72
Переговорное запирающее устройство (кв.м/ед)	0-53/23-00
Обслуживание крышной котельной	4-85
Содержание и ремонт систем газоснабжения	0-68
Антенна телевизионная	150-00

Партнерские отношения в рамках договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими компаниями стабильны и доверительны, благодаря соблюдению финансовой дисциплины.

Претензий и замечаний от организаций-партнеров к ТСЖ «Парковая 20» нет.

Пени начисленных ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Неустойки по отношению к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Исполнительных судебных листов по взысканию задолженностей к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Административных штрафов к ТСЖ «Парковая 20» - НЕТ.

Совокупный Долг жителей перед Товариществом на 01.01.2018 года составил 1 126 724,51р.

Совокупный Долг жителей перед Товариществом на 31.12.2018 года составил 949 599,00р.

В 2018 году исполнены основные запланированные/аварийные работы, оплачены ТСЖ:

- Ремонт кровли балконов 12/13 квартиры (исполнил ИП Кипшидзе А.В. стоимость 33775,40р.);
- Ремонт периметра цоколя дома, крыльца 9 парадной частично (исполнил ООО «Альянс» стоимость 11900р.);

- Обустройство контейнерной площадки для сбора ТКО (исполнил ООО «Альянс» стоимость 112557,60р.). За 2018 год экономия по вывозу ТКО составила порядка 98 000 руб. Благодаря тому, что в 2018 году мы отказались заключить договор с региональным оператором на вывоз ТКО, экономия по этой статье будет сохранена и в 2019 году;
- Оборудование системой доступа (СКУД) и системой видеонаблюдения на контейнерной площадке (исполнил ООО «Эльтон» стоимость 65339,42р.);
- Замена аварийного участка системы ГВС в ИТП на полипропилен (исполнил ООО Газсервис» стоимость 153000р.)

Обслуживание МКД осуществляет ООО «Альянс» с 2015г. (обслуживание, текущий ремонт)

Обслуживание крышной котельной, ИТП, насосной станции ХВС осуществляет ООО «ГАЗСЕРВИС» с 2017г. (эксплуатация, ремонт, подготовка к отопительному сезону)

Основные финансовые показатели ТСЖ «Парковая 20»

- Всего поступило на счет **13 226 229,75 руб.**

Начисления по статьям ЖУ ТСЖ «Парковая 20» в 2018 году (поступления средств)

Статья ЖУ	Начислено жилые помещения	Начислено Нежилые помещения	Начислено ТСН «Парковое»	Итого
Содержание общего имущества в МКД (в том числе вывоз ТКО)	2001696,68	76657,75	35261,40	2113615,83
Уборка и санитарно-гиг. очистка зем. участка	389692,20	14923,44	-----	404615,64
Диспетчерская служба	391272,96	14984,35	-----	406257,31
Эксплуатация общедомовых приборов учета	114519,60	4385,66	-----	118905,26
Текущий ремонт	924012,80	35389,87	-----	959402,67
Управление МКД	930475,80	35633,52	-----	966109,32
Содержание и ремонт системы газоснабжения	108156,00	-----	-----	108156,00
ПЗУ	84201,36	-----	-----	84201,36
Обслуживание крышной котельной	771421,80	29542,32	-----	800964,12
АППЗ	69983,64	-----	-----	69983,64

ПОСТУПЛЕНИЯ ПРОЧИЕ (в т.ч.)	X	X	Начислено доходов	X	Δ (+/-)
Добровольный членский взнос ООО «Пегас» для нужд ТСЖ			70 000,00		70 000,00+
Оплата по договору размещения, возмещения начислено ООО «КТВ»		0	177 243,00		177 243,00+
Оплата по договору размещения начислено ООО «Теорема-Телеком»		0	14 000,00		14 000,00+
ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЙ за 2018г.				261 243,00	
РАСХОДЫ ПРОЧИЕ	X	Остаток по начислениям С 2017г.	Начислено расходов	Уплачено по расходам	X
Налог на УСН доходы		2434,00	5653,00	6 642,00	1 445,00-
ИТОГО РАСХОДОВ				6 642,00	
ОБЩИЙ ИТОГ по прочим поступлениям экономия/перерасход по факту деятельности	За 2018г				+ 254 601,00

Расход по статьям ЖУ ТСЖ «Парковая 20» в 2018 году (расходование средств)

Статьи расходов	Расходы	Итого	Примечание
Содержание общего имущества в МКД (в том числе вывоз ТКО)		2 720 298,69	
ООО «Альянс» обслуживание МКД по договору	2 299 124,94		Обслуживание МКД, диспетчерская, ОДПУ, уборка придомовой территории, вывоз ТКО до 01.06.18г.
ООО «Петро-Васт»	404 040,00		вывоз ТКО с 01.06.18г.
ООО «Гарбидж»	9 000,00		Паспорт на ТКО
ООО «Биотехнология»	8133,75		Дератизация
Текущий ремонт, в т. ч.		338 955,67	X
Мелкий ремонт/аварийные, доп. работы ООО «Альянс»	125 557,60		Засоры канализации, контейнерная площадка, пр.
ООО «Эльтон» доп. Работы, в т.ч. «Антиклон»	168 733,77		Магнитные ключи, система СКУД, видео, доводчики
Ремонт ИП Кипшидзе	33 775,40		Ремонт кровли
По авансовому отчету расходы	10 888,90		Материалы, мелкий ремонт
Управление МКД, в т. ч.		1 028 850,70	X
Выплаты по заработной плате	647 770,00		председатель, бухгалтер с НДФЛ
Выплаты в фонды по з/пл	195 626,54		Фонды ФСС по з/пл
МЦФР-Пресс	11 920,00		Электронный журнал
ЗАО «Отдел»	78 594,28		Программа, квитанции, ГИС
ООО «Электронный экспресс»	2 773,00		Электронный ключ, лицензия на использование
ООО «Аргос»	4 000,00		Электронная отчетность
ООО ЦДО АКАТО	10 530,00		Обучение, семинары
ООО РБП	3 800,00		Телемеханика обучение
ГИС ЖКХ	1 490,00		Видео лекция, обучение ГИС
По авансовому отчету расход	29 330,72		Управление МКД
Госпошлина в суд	12 000,00		Подача исков в суд

ИП Ромашенко	4 575,00		Реестр МКД
Комиссия банка	26 441,16		Обслуживание, переводы
Содержание и ремонт системы газоснабжения	108 155,04		
ПЗУ (Эльтон)	84199,56		домофоны
Обслуживание крышной котельной, в т. ч.		570 214,00	
ООО «Газсервис»	546 374,00		
ООО «Биолайт»	23 840,00		Ингибитор для ГВС
АППЗ	69 982,68		
Прочие расходы, в том числе судебные издержки, документы по запросу Суда:		83 173,20	
ООО «Персона» юридическое сопровождение	22 500,00		Представительские расходы
ИП Лукьянов Г.Б.	24 990,00		Заключение по незаконной перепланировке для суда
Федеральное БТИ	35 683,20		Техническая документация МКД от БТИ

Судебные Дела с привлечением ТСЖ «Парковая 20» в 2018 году:

- * **ДЕЛО М-2069/2018 Герасимова И. Н. иск против жильцов 236,237,238,238,239,240 квартир, 3-е лицо ТСЖ. Герасимовой И. Н. отказано в удовлетворении Иска.** (3 заседания, представляла интересы ТСЖ Смыслова С.Г.)
- * **ДЕЛО 2-1462/2018 Герасимова И. Н. иск против Правления ТСЖ, председателя Смысловой С. Г.** Истец отказался от иска и отказ принят судом (3 заседания, представляло интересы ТСЖ ООО «Персона»)
- * **Дело М-1024/2018 ТСЖ иск против Герасимовой И. Н. – незаконная перепланировка в МОП, установка металлической двери – удовлетворить требования ТСЖ.** (4 заседания, представляла интересы ТСЖ Смыслова С.Г. в 2-х районных судах)
- * **ДЕЛО 2-1550/2018 ТСЖ иск против Рогожиной Н.А. - незаконная перепланировка в МОП, установка металлической двери - удовлетворены требования ТСЖ частично** (6 заседаний, представляла интересы ТСЖ Смыслова С.Г. в 2-х районных судах, 1 заседание Городской суд апелляция)
- * **ДЕЛО 2-848/2018 иск против Артемовой Ю.Н, Артемова В. В. – незаконная перепланировка в МОП, установка металлической двери – удовлетворить требования ТСЖ.** (6 заседаний, представляли интересы ТСЖ: Смыслова С.Г., ООО «Персона» в районном суде, 1 заседание Городской суд апелляция)

Авансовые платежи составили: 40 219,62 руб. за 2018 год.

Состав платежей по статьям расходов (расшифровка)	
Расходы, связанные с управлением МКД:	Канцтовары, расходные мат., почта, проезд, журнал подписка, прочее
	29 330,72
Мелкий ремонт Текущий ремонт/обслуживание: Выполняет ООО «Альянс» в рамках договора	Материалы, запчасти для мелкого ремонта, для ремонта инженерной системы, лампы, прочие мелкие расходные материалы и инструмент.
	10 888,90 руб.
ИТОГО	40 219,62

В 2018 г. за свой счет осуществили доставку товаров: Сукманова А.В.(бухгалтер), Тальзи Н. Р. (ревизор), Шипунов А. А. (член Правления), Смыслова С. Г. (председатель), ООО «Альянс». Личная скидка в мебельном магазине в размере 500р. была предоставлена для ТСЖ от Тальзи Н. Р. Часть поездок на личном транспорте по организациям и инстанциям в СПб осуществили Тальзи Н. Р., Смыслова С. Г.

Административно – управленческие расходы превышают запланированный уровень.

Требуется использовать средства прочих поступлений для текущих расходов, чтобы не повышать тариф по статье «Управление МКД» и сохранить его в размере 5-85.

Остаток средств на счете на 31.12.2018 г. 984 264,47 руб.

Экономия 2016 года общая

241 549,98

Экономия 2017 года общая

411 133,64

Экономия (остаток нерастроченных средств) от «Текущего ремонта» в 2018 году составляет 620 447,00 (расчетная един)

Экономия в 2018 г. по прочим статьям начислений составляет ≈ 407 000,00 руб. (расчетная единица)

Фактические поступления за вычетом УСН налога составили 254 601,00 руб.

Выполнение планов по Текущему ремонту и обслуживанию:

ООО «АСС», застройщик ликвидировал свое предприятие в 2018 году, с этого времени все бремя расходов по ремонту в МКД легло на ТСЖ.

Требовалась замена железных труб в активной зоне коррозии (ИТП) нагрев воды для ГВС (**выполнено**).

В 2018 году членам ТСЖ в голосовании предложено выделить часть средств из Текущего ремонта для модернизации системы ГВС в доме. (**кворума нет, ведутся работы по необходимости со статьи «Текущий ремонт»**)

Требуется провести косметические работы (ремонт) парадных, фасадов (шпатлевка, покраска, плитка, прочее) (**кворума нет, работы проводятся в части сохранения целостности фасада, в местах МОП по предписанию ГЖИ**)

В 2018 году запланировано установить светодиодные светильники по освещению периметра дома, под козырьками 1-7 парадных для экономии средств по статье «Коммунальные услуги в целях содержания ОДИ» (**кворума в собрании по вопросу установки светильников нет**)

Работы в МКД ведутся согласно ПП РФ №354, 491, 170. Дополнительные работы по благоустройству и оснащению, будут проведены только после принятия решения по таковым. Работы будут проведены только согласно ранее принятым решениям Общим Собранием. Следовательно, безынициативность, лень членов ТСЖ сдать бюллетень голосования не отразится положительно на результатах работы Товарищества. Все дополнительные блага, желающие получить жители, без решения ОС членов ТСЖ не будут реализованы.

Расчеты производил председатель Правления ТСЖ «Парковая 20» Смыслова. С. Г. Использовано в отчете расчеты и данные бухгалтера, Ревизора ТСЖ. Тел. +7 (911) 01 86 981, +7(965) 077 02 92, в рабочее время.

С ФХД ТСЖ «Парковая 20» вас ознакомил Председатель ТСЖ «Парковая 20»

Смыслова. С. Г.